

Årsredovisning 2023

Brf Kungen 3

769623-1187



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kungen 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-05-06. Stadgar registrerades 2019-04-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungen 3	2012	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1961

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 44 bostadsrätter om totalt 2 971 kvm och 5 p-platser. Byggnadernas totalyta är 2971 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Sundin	Ordförande
Christoffer Vuolo Junros	Styrelseledamot (tillträdde 2023-05-24)
Iryna Korober	Styrelseledamot (tillträdde 2023-05-24)
Jwan Nasrulla	Styrelseledamot (avgick 2023-05-24)
Anton Mylläri	Styrelseledamot
Christoffer Gustafsson	Styrelseledamot
Mariana Odisho	Styrelseledamot
Joanna Junros	Suppleant (tillträdde 2023-05-24)

Valberedning

Ulrika Runnqvist och Peter Alm

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ideamöter tillsammans

Revisorer

Lena Zozulyak Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Renovering av hissen (nya innerdörrar, ny dörr på SV, nya displayer)
- 2021** ● Byte av ytterdörrar (entré, SV, cykelrum, KV) och ny porttelefon
Byggnation av takterrass
- 2018 - 2019** ● Fasadrenovering och fönsterbyte (SEHED AB)
- 2014** ● Stambyte (Tepac Entreprenad AB)

Planerade underhåll

- 2026** ● Byta fjärrvärmecentral
- 2024** ● Byta elcentral samt elledningar internt

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo
El till fastighet och lägenheter	Vattenfall AB
Elektroniska nycklar (APTUS), bokning och tavla i entren	Säkerhetsintegrering AB
Fastighetsförsäkring (fullvärde) inkl bostadsrättstillägg	Gjensidige
Hiss, besiktning	Inspecta
Hiss, serviceavtal	Hissen AB
Hyressättningsavgift	Hyresgästföreningen
Hämtning av hushållssopor (1 gång/v)	SRV AB
Kreditkort	Swedbank och Sparbankerna
Porttelefon	Telenor
Röklucka - besiktning	Dafo
Städning och under året även snöröjning	Evident
TV och fastighetsnät för kabel-IT och Internet	ComHem
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten
Värme	Södertörns Fjärrvärme
OVK	OVK Specialisten

Övrig verksamhetsinformation

Under året ordnade styrelsen två städdagar, en på våren och en på hösten. Snöskottning under vintern sköttes gemensamt av boende.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I augusti sålde föreningen en tidigare hyresrätt för 1 315 000 kr. Av dessa sattes 1 050 000 in på ett räntekonto och resterande kommer att användas för att finansiera bytet av elcentral.

Avgiftshöjning: Beslutet att höja avgiften har visat sig vara ett nödvändigt beslut då räntor och andra kostnader (el, vatten, värme) fortsatte att öka.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 35%.

Övriga uppgifter

Bygglov takterrassen: I höstat meddelades styrelsen av Huddinge kommun att takterrassen kräver bygglov och således att den behöver rivas. Då styrelsen tidigare meddelats per mail av kommunen, tillsammans med företaget Bygglovshjälpen som anlätades för just den här frågan, att det inte skulle krävas bygglov bestrider styrelsen just nu det här beslutet. Skulle föreningen förlora frågan kommer takterrassen behöva rivas och därav agerar styrelsen försiktigt i andra stora investeringar såsom bytet av elcentral.

Vattenskada: Det arbete att få tillbaka pengar som inleddes under 2022 är fortfarande pågående då företaget är ovilliga att betala tillbaka.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 804 372	2 204 092	2 204 931	2 205 834
Resultat efter fin. poster	-212 198	-1 112 911	-227 469	-193 083
Soliditet (%)	60	60	60	60
Yttre fond	291 848	385 355	283 955	240 118
Taxeringsvärde	45 000 000	45 000 000	33 800 000	33 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	887	663	663	663
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,6	77,2	77,2	77,2
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 692	7 692	7 863	7 941
Skuldsättning per kvm totalyta	6 742	6 742	6 799	6 866
Sparande per kvm totalyta	230	-36	169	198
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	44	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	134	126	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	13	44	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	175	214	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,31	1,41	0,88	0,93
Räntekänslighet (%)	8,67	11,76	11,86	11,98

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på de höga räntekostnaderna. Vi räknar med att de framtida förväntade räntesänkningarna kommer ge oss ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	32 724 471	-	444 500	33 168 971
Upplåtelseavgifter	3 158 885	-	870 500	4 029 385
Fond, yttre underhåll	385 355	-	-93 507	291 848
Balanserat resultat	-4 485 930	-1 112 911	93 507	-5 505 334
Årets resultat	-1 112 911	1 112 911	-212 198	-212 198
Eget kapital	30 669 870	0	1 102 802	31 772 672

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 505 334
Årets resultat	-212 198
Totalt	-5 717 532

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	135 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-115 025
Balanseras i ny räkning	-5 737 507
	-5 717 532

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 804 372	2 204 092
Övriga rörelseintäkter	3	27 845	496
Summa rörelseintäkter		2 832 217	2 204 588
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 314 464	-1 912 499
Övriga externa kostnader	9	-215 543	-264 105
Personalkostnader	10	-78 088	-78 849
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-780 240	-776 487
Summa rörelsekostnader		-2 388 334	-3 031 940
RÖRELSERESULTAT		443 882	-827 352
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 290	79
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-664 371	-285 639
Summa finansiella poster		-656 081	-285 559
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-212 198	-1 112 911
ÅRETS RESULTAT		-212 198	-1 112 911

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	50 193 253	50 968 225
Maskiner och inventarier	13	21 053	26 321
Pågående projekt		3 938	3 938
Summa materiella anläggningstillgångar		50 218 244	50 998 484
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 218 244	50 998 484
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 903	20 777
Övriga fordringar	14	2 184 996	281 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	183 576	178 461
Summa kortfristiga fordringar		2 373 475	480 532
Kassa och bank			
Kassa och bank		54 628	55 970
Summa kassa och bank		54 628	55 970
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 428 103	536 502
SUMMA TILLGÅNGAR		52 646 347	51 534 986

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 198 356	35 883 356
Fond för yttre underhåll		291 848	385 355
Summa bundet eget kapital		37 490 204	36 268 711
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 505 334	-4 485 930
Årets resultat		-212 198	-1 112 911
Summa ansamlad förlust		-5 717 532	-5 598 841
SUMMA EGET KAPITAL		31 772 672	30 669 870
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	8 000 000	0
Summa långfristiga skulder		8 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 030 000	20 030 000
Leverantörsskulder		190 000	201 557
Skatteskulder		5 893	3 911
Övriga kortfristiga skulder		151 630	179 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	496 152	450 591
Summa kortfristiga skulder		12 873 675	20 865 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 646 347	51 534 986

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	443 882	-827 352
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	780 240	776 487
	1 224 122	-50 865
Erhållen ränta	8 290	79
Erlagd ränta	-618 737	-223 707
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	613 676	-274 492
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	11 174	-35 599
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-37 075	30 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten	587 775	-279 202
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-3 938
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3 938
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 315 000	0
Upptagna lån	0	60 000
Amortering av lån	0	-230 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 315 000	-170 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 902 775	-453 140
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	325 234	778 374
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 228 009	325 234

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kungen 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 8,33 %
Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 309 722	1 702 548
Hysesintäkter, bostäder	466 855	490 412
Hysesintäkter, p-platser	18 000	17 700
Intäcksreduktion	0	-7 777
Övriga intäkter	9 795	1 209
Summa	2 804 372	2 204 092

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	1
Elprisstöd	20 259	0
Övriga intäkter	649	0
Övriga rörelseintäkter	6 937	495
Summa	27 845	496

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	78 200	57 628
Städning	53 139	52 116
Besiktning och service	108 776	31 799
Trädgårdsarbete	0	6 224
Övrigt	33 750	2 100
Summa	273 865	149 867

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	1 552	451 608
Bostäder	4 875	0
Tvättstuga	2 721	0
VA	26 875	0
Ventilation	7 000	0
Hissar	47 232	235 685
Staket/grind/terrass	0	11 023
Summa	90 255	698 316

NOT 6, PLANERAT UNDERHÅLL	2023	2022
Värme	26 875	0
Ventilation	62 294	0
El	25 856	0
Summa	115 025	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	81 332	131 511
Uppvärmning	399 251	373 209
Vatten	39 532	131 557
Sophämtning	92 530	87 491
Summa	612 645	723 768

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	86 142	72 464
Självrisker	4 455	144 900
Kabel-TV	50 752	46 022
Övrigt	1 875	1 875
Fastighetsskatt	79 450	75 287
Summa	222 674	340 548

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	297	12 999
Övriga förvaltningskostnader	70 028	122 943
Juridiska kostnader	5 922	37 109
Revisionsarvoden	21 000	21 000
Ekonomisk förvaltning	76 296	68 828
Konsultkostnader	42 000	1 225
Summa	215 543	264 105

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 088	18 849
Summa	78 088	78 849

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	663 956	284 343
Övriga räntekostnader	415	1 296
Summa	664 371	285 639

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 158 649	59 158 649
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 158 649	59 158 649
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 190 424	-7 419 205
Årets avskrivning	-774 972	-771 219
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 965 396	-8 190 424
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	50 193 253	50 968 225
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 564 654</i>	<i>11 564 654</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark	14 000 000	14 000 000
Summa	45 000 000	45 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	52 654	52 654
Utgående anskaffningsvärde	52 654	52 654
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-26 333	-21 065
Avskrivningar	-5 268	-5 268
Utgående avskrivning	-31 601	-26 333
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 053	26 321

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 615	12 030
Nabo Klientmedelskonto	1 116 049	269 259
Borgo	1 057 333	4
Summa	2 184 996	281 294

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 872	6 837
Fastighetsskötsel	21 853	0
Försäkringspremier	103 266	93 809
Kabel-TV	13 334	12 676
Räntor	0	18 117
Förvaltning	27 251	47 022
Summa	183 576	178 461

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2023-01-23	2,22 %		5 000 000
Stadshypotek	2023-02-14	2,62 %		3 000 000
Stadshypotek	2024-03-01	4,38 %	3 980 000	3 980 000
Stadshypotek	2024-04-25	4,41 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2024-07-22	4,60 %	3 050 000	3 050 000
Stadshypotek	2026-01-30	3,69 %	8 000 000	
Summa			20 030 000	20 030 000
Varav kortfristig del			12 030 000	20 030 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 030 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	7 728	19 915
Uppvärmning	59 479	53 731
Utgiftsräntor	132 762	87 128
Vatten	35 773	35 269
Förutbetalda avgifter/hyror	235 170	234 548
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 240	0
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	496 152	450 591

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	21 500 000	21 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

OVK: En OVK-besiktning inleddes under 2023 och är godkänd från 2024-01-03.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Huddinge

Anton Mylläri
Styrelseledamot

Christoffer Gustafsson
Styrelseledamot

Christoffer Vuolo Junros
Styrelseledamot (tillträdde 2023-05-24)

Fredrik Sundin
Ordförande

Iryna Korober
Styrelseledamot (tillträdde 2023-05-24)

Mariana Odisho
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision
Lena Zozulyak
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANTON MYLLÄRI

Styrelseledamot

Serienummer: 847233cd525316[...]380e1dda4a890

IP: 85.229.xxx.xxx

2024-04-24 09:18:13 UTC



IRYNA KOROBEB

Styrelseledamot

Serienummer: 5cd158b1aec44d[...]d1f82a7bf4b85

IP: 83.250.xxx.xxx

2024-04-24 12:25:05 UTC



CHRISTOFFER GUSTAFSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 8df3002743bf62[...]2efd8c7f3e37a

IP: 85.229.xxx.xxx

2024-04-24 16:25:32 UTC



CHRISTOFFER VUOLO JUNROS

Styrelseledamot

Serienummer: 51bd62570078f5[...]8040662859064

IP: 85.229.xxx.xxx

2024-04-24 18:57:06 UTC



FREDRIK SUNDIN

Styrelseordförande

Serienummer: 84ee8b38865fdf[...]4ede07285d60a

IP: 85.229.xxx.xxx

2024-04-26 12:02:54 UTC



MARIANA ODISHO

Styrelseledamot

Serienummer: 6b42ce972089a1[...]52b07ce55a378

IP: 90.129.xxx.xxx

2024-04-26 12:09:14 UTC



Penneo dokumentnyckel: 6C55V-D100B-VI6XG-D25HE-U8TUN-DB4JE

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 78.73.xxx.xxx

2024-04-29 11:12:33 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kungen 3, org.nr. 769623-1187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungen 3 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kungen 3 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 78.73.xxx.xxx

2024-04-29 11:10:51 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>